

मुख्य पोस्ट मास्टर जनरल डाक
परिमंडल, के पत्र क्रमांक 22/153,
दिनांक 10-1-06 द्वारा पूर्व भुगतान
योजनान्तर्गत डाक व्यय की पूर्व अदायगी
डाक द्वारा भेजे जाने के लिए अनुमत.



पंजी. क्रमांक भोपाल डिवीजन
म. प्र.-108-भोपाल-09-11.

मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 169]

भोपाल, गुरुवार, दिनांक 25 मार्च 2010—चैत्र 4, शक 1932

विधान सभा सचिवालय, मध्यप्रदेश

भोपाल, दिनांक 25 मार्च 2010

क्र. 7000-विधान-2010.—मध्यप्रदेश विधान सभा के प्रक्रिया तथा कार्य संचालन संबंधी नियम 64 के उपबन्धों के पालन में मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक, 2010 (क्रमांक 11 सन् 2010) जो विधान सभा में दिनांक 25 मार्च, 2010 को पुरःस्थापित हुआ है. जनसाधारण की सूचना के लिए प्रकाशित किया जाता है.

डॉ. ए. के. पयासी
प्रमुख सचिव,
मध्यप्रदेश विधान सभा.

मध्यप्रदेश विधेयक
क्रमांक ११ सन् २०१०

मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक, २०१०.

विषय-सूची.

खण्ड :

अध्याय-एक
प्रारंभिक

१. संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ.
२. परिभाषाएं.
३. अधिनियम का कतिपय परिसरों को लागू न होना.

अध्याय-दो
किराएदारी

४. किराएदारी की सूचना.
५. परिसरों का अधिग्रहण-मोचन.
६. उप किराए पर देने का निर्बन्धन.
७. सीमित कालावधि की किराएदारी.
८. किराएदारी की उत्तराधिकारिता.

अध्याय-तीन
किराया

९. देय किराया.
१०. अन्य प्रभार जो देय होंगे.
११. किराए का पुनरीक्षण.
१२. किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा किराए का पुनरीक्षित किया जाना.
१३. किराया आदि नियत करने हेतु आवेदन के लिए सीमा.

अध्याय-चार
भू-स्वामियों और किराएदारों की बाध्यता

१४. भुगतान किए गए किराए की रसीद का दिया जाना.
१५. किराया नियंत्रक प्राधिकारी के पास किराया जमा किया जाना.
१६. संपत्ति की मरम्मत तथा अनुरक्षण.
१७. आवश्यक प्रदाय या सेवा का काटा जाना या रोका जाना.

अध्याय-पांच
भू-स्वामी द्वारा परिसरों का पुनः कब्जा

१८. भू-स्वामी द्वारा परिसरों का पुनः कब्जा.
१९. मरम्मत और पुनर्निर्माण के लिए कब्जे की वापसी तथा किराएदार का पुनः प्रवेश.
२०. अधिभोग के लिए कब्जे की वापसी तथा किराएदार का पुनः प्रवेश.

२१. भू-स्वामी द्वारा अग्रिम किराए का प्रतिदाय.
२२. बेदखली कार्यवाही के दौरान किराए का भुगतान.
२३. अतिरिक्त संरचना निर्मित करने की अनुज्ञा.
२४. खाली स्थलों के बारे में विशेष उपबंध.
२५. भू-स्वामी को खाली कब्जा.
२६. किराएदार द्वारा कब्जा छोड़ने की सूचना के संबंध में उपबंध.

अध्याय-छह किराया अधिकरण

२७. किराया अधिकरणों का गठन.
२८. अपीली किराया अधिकरणों का गठन.
२९. संक्रमण काल में किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के कृत्य.
३०. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण की अधिकारिता.
३१. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण की प्रक्रिया.
३२. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण की शक्तियां.
३३. अपील.
३४. आदेश का निष्पादन.

अध्याय-सात किराया नियंत्रक प्राधिकारियों की नियुक्ति, उनकी शक्तियां, कृत्य और अपीलें

३५. किराया नियंत्रक प्राधिकारी की नियुक्ति.
३६. किराया नियंत्रक प्राधिकारी की शक्ति तथा प्रक्रिया.
३७. अपीलें.

अध्याय-आठ प्रकीर्ण

३८. कतिपय विषयों के संबंध में सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन.
३९. न्यायालय फीस.
४०. किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण तथा किराया नियंत्रक प्राधिकारी के सदस्य लोक सेवक समझे जाएंगे.
४१. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के सदस्य उच्च न्यायालय के अधीन कार्य करेंगे.
४२. सद्भावपूर्वक की गई कार्रवाई का संरक्षण.
४३. नियम बनाने की शक्ति.
४४. कठिनाइयां दूर करने की शक्ति.
४५. निरसन तथा व्यावृत्ति.

अनुसूची-एक

अनुसूची-दो

अनुसूची-तीन

मध्यप्रदेश विधेयक

क्रमांक ११ सन् २०१०

मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक, २०१०.

किराए पर दिए गए कतिपय परिसरों के किराए, मरम्मत और बेदखली को विनियमित करने तथा भू-स्वामियों को उचित प्रत्यागम (रिटर्न) सुनिश्चित करते हुए आवासों की पूर्ति को प्रोत्साहित करने हेतु और उससे संबंधित या उससे आनुषंगिक विषयों का उपबंध करने हेतु विधेयक.

भारत गणराज्य के इकसठवें वर्ष में मध्यप्रदेश विधान-मण्डल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:—

अध्याय-एक

प्रारंभिक

संक्षिप्त नाम, विस्तार
तथा प्रारंभ.

१. (१) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी अधिनियम, २०१० है.

(२) इस का विस्तार स्थानीय प्राधिकारी की अधिकारिता के अधीन मध्यप्रदेश के समस्त नगरों तथा उपनगरों पर है:

परन्तु राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, किसी क्षेत्र या परिसर या भवनों के वर्ग को इस अधिनियम के या उसके किसी उपबंध के प्रवर्तन से अपवर्जित कर सकेगी.

(३) यह ऐसी तारीख को प्रवृत्त होगा, जिसे राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, नियत करे और इस अधिनियम के भिन्न-भिन्न उपबंधों के लिए भिन्न-भिन्न तारीखें नियत की जा सकेंगी.

(४) यदि इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् कोई स्थानीय प्राधिकारी गठित होता है तब यह अधिनियम स्थानीय प्राधिकारी के गठन की तारीख से उस उपनगर के लिए, लागू होगा.

परिभाषाएं.

२. इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

(क) “अपीली किराया अधिकरण” से अभिप्रेत है, धारा २८ के अधीन गठित अपीली किराया अधिकरण;

(ख) “भू-स्वामी” से अभिप्रेत है, कोई ऐसा व्यक्ति, जो किसी परिसर का किराया, चाहे अपने स्वयं के लेखे या किसी अन्य व्यक्ति के लेखे या उसकी ओर से या उसके फायदे के लिए या किसी अन्य व्यक्ति के न्यासी, संरक्षक या रिसीवर की हैसियत से तत्समय प्राप्त कर रहा है या प्राप्त करने का हकदार है या जो, किसी किराएदार को वह परिसर किराए पर दे दिए जाने की दशा में किराया इस प्रकार प्राप्त करेगा या प्राप्त करने का हकदार होगा और उसमें, उसका हित उत्तराधिकारी सम्मिलित होगा;

(ग) “स्थानीय प्राधिकारी” से अभिप्रेत है—

(एक) मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, १९५६ (क्रमांक २३ सन् १९५६) द्वारा या उसके अधीन गठित किया गया नगरपालिक निगम;

(दो) मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, १९६१ (क्रमांक ३७ सन् १९६१) द्वारा या उसके अधीन गठित की गई कोई नगरपालिका परिषद्;

- (घ) “निःशक्त व्यक्ति” का वही अर्थ होगा जो निःशक्त व्यक्ति (समान अवसर, अधिकार संरक्षण और पूर्ण भागीदारी) अधिनियम, १९९५ (१९९६ का १) की धारा २ के खण्ड (न) में उसके लिए दिया गया है;
- (ङ) “परिसर” से अभिप्रेत है, कोई भवन या भवन का कोई भाग जो औद्योगिक उपयोग से भिन्न, आवास या वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए या शैक्षणिक उपयोग के लिए, पृथक् से किराए पर दिया गया है या किराए पर दिये जाने के लिए आशयित है और उसमें सम्मिलित है—
- (एक) ऐसे भवन या भवन के ऐसे भाग से अनुलग्न कोई उद्यान, मैदान तथा बाह्य गृह (आउट हाउस), यदि कोई हो;
- (दो) ऐसे भवन या भवन के भाग में उसके अधिक फायदाप्रद उपभोग के लिए लगी साज-सज्जा (फिटिंग); किन्तु उसमें होटल, वासगृह, धर्मशाला या सराय सम्मिलित नहीं हैं;
- (च) किसी परिसर के संबंध में, “देय किराया” से अभिप्रेत है, धारा ९ के अनुसार किराया;
- (छ) “किराया नियंत्रक प्राधिकारी” से अभिप्रेत है, धारा ३५ के अधीन नियुक्त किया गया प्राधिकारी;
- (ज) “किराया अधिकरण” से अभिप्रेत है, धारा २७ के अधीन गठित किराया अधिकरण;
- (झ) “किराएदार” से अभिप्रेत है, कोई व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके लेखे या जिसकी ओर से किन्हीं परिसरों का किराया देय है या, किन्तु किसी अभिव्यक्त या विवक्षित संविदा के लिए किसी परिसर या परिसरों के लिए देय होगा और उसमें सम्मिलित है ऐसे व्यक्ति जिनका उपकिरायेदार के रूप में परिसर पर अधिभोग है तथा कोई ऐसा व्यक्ति भी सम्मिलित है, जो उसकी किरायेदारी समाप्त हो जाने के पश्चात् भी, चाहे इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पहले या बाद से, उसको कब्जे में रखे हुए है, किन्तु उसमें कोई ऐसा व्यक्ति सम्मिलित नहीं है जिसके विरुद्ध बेदखली का आदेश या बेदखली के लिए कोई डिक्री दी गई है;

३. इस अधिनियम में की कोई भी बात निम्नलिखित को लागू नहीं होगी—

अधिनियम का
कतिपय परिसरों को
लागू न होना.

- (क) ऐसे कोई परिसर, जो केन्द्रीय या राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकारी या सरकारी उपक्रम या उद्यम, या कानूनी निकाय या छावनी बोर्ड के स्वामित्व के हों;
- (ख) ऐसी किराएदारी जो केन्द्रीय या राज्य सरकार द्वारा उन परिसरों के संबंध में सृजित की गई है, जो उस सरकार द्वारा पट्टे पर लिए गए हों अथवा अधिगृहीत किए गए हों;
- (ग) ऐसे परिसर, जिन्हें बैंक या कोई सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम या किसी केन्द्रीय या राज्य अधिनियम द्वारा या उसके अधीन स्थापित किसी निगम या बहुराष्ट्रीय कम्पनियों और निजी परिसीमित कम्पनियों (प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी) तथा सार्वजनिक परिसीमित कम्पनियों (पब्लिक लिमिटेड कम्पनी) को, जिनकी समादत्त शेयर पूंजी रुपये एक करोड़ या अधिक की है, किराए या उपकिराए पर दिए गए हैं;
- (घ) कोई परिसर, जो आवासीय प्रयोजनों के लिये किराये पर दिया गया हो, चाहे वह इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व या पश्चात् किराये पर दिया गया हो, जहां इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख को देय मासिक किराया, ऐसी राशि से, जैसी कि विहित की जाए, अधिक हो;
- (ङ) कोई परिसर, जो गैर-आवासीय प्रयोजनों के लिये किराये पर दिया गया हो, चाहे वह इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व या पश्चात् किराये पर दिया गया हो, जहां इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख को देय मासिक किराया, ऐसी राशि से, जैसी कि विहित की जाए, अधिक हो;

स्पष्टीकरण.—जहां कोई परिसर अंशतः आवासीय तथा अंशतः गैर-आवासीय प्रयोजनों के लिये किराये पर दिया गया हो, खण्ड (घ) तथा (ङ) के उपबंध, ऐसे परिसरों पर उनके क्षेत्रों के अनुपात में लागू होंगे;

- (च) कोई परिसर, जो किसी विदेशी राज्य के किसी राजदूतावास, उच्च आयोग (हाई कमिशन), दूतावास (लीगेशन) या आयोग को या किसी ऐसे अन्तर्राष्ट्रीय संगठन को किराए पर दिया गया हो, जो राज्य सरकार द्वारा, अधिसूचना द्वारा, विनिर्दिष्ट किया जाए;
- (छ) कोई परिसर, जो ऐसे धार्मिक, पूरत या शैक्षणिक न्यास या संस्था के स्वामित्व के हैं, जैसा राज्य सरकार द्वारा, अधिसूचना द्वारा, विनिर्दिष्ट किए जाएं;
- (ज) ऐसे परिसर, जो वक्फ अधिनियम, १९९५ (१९९५ का संख्यांक ४३) के अधीन रजिस्ट्रीकृत वक्फ या मध्यप्रदेश लोक न्यास अधिनियम, १९५१ (क्रमांक ३० सन् १९५१) के अधीन रजिस्ट्रीकृत किसी न्यास के स्वामित्व के हों;
- (झ) परिसर, जहां भू-स्वामी नियोक्ता है तथा किराएदार उसका कर्मचारी है.

अध्याय-दो

किराएदारी

किराएदारी की सूचना.

४. (१) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात्, भू-स्वामी तथा किराएदार के मध्य किसी परिसर को किराये पर दिये जाने का कोई करार लिखित में होगा और भू-स्वामी तथा किराएदार द्वारा संयुक्त रूप से, अनुसूची-एक में विनिर्दिष्ट प्ररूप में किराया नियंत्रक प्राधिकारी को सूचित किया जाएगा:

परन्तु संपत्ति अंतरण अधिनियम, १८८२ (१८८२ का ४) में किसी बात के होते हुए भी, इस धारा के अधीन सृजित किराएदारी, मासानुमासी किराएदारी समझी जाएगी, जब तक कि इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित न हो.

(२) विद्यमान मासानुमासी किराएदारियों की दशा में, ऐसी जानकारी इस अधिनियम के प्रारंभ होने से छह मास के भीतर अनुसूची-एक में विनिर्दिष्ट प्ररूप में किराया नियंत्रक प्राधिकारी को उपलब्ध कराई जाएगी.

(३) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, ऐसी जानकारी प्राप्त होने के पश्चात् उसे पंजीकृत करेगा और पक्षकारों को पंजीकरण संख्या उपलब्ध कराएगा, जबकि धारा ७ के अधीन सीमित अवधि की किराएदारी अलग रजिस्टर में पंजीकृत होगी.

(४) उपधारा (१) और (२) के अनुसार उपलब्ध कराई गई जानकारी को किराएदारी और उससे संबद्ध विषयों से संबंधित तथ्यों को साक्ष्य के रूप में लिया जाएगा और ऐसा न होने पर, पट्टा अनुबंध में का कोई कथन तथ्यों के साक्ष्य के रूप में किसी न्यायालय में ग्राह्य नहीं होगा.

(५) (क) धारा ३ के अधीन आने वाली किराएदारियों के सिवाय समस्त किराएदारियां, इस अधिनियम के उपबंधों के अधधीन होंगी.

(ख) धारा ७ के अधीन आने वाली किराएदारियों को धारा १८ के उपलब्धों से छूट प्राप्त होगी.

परिसरों का अधिग्रहण-मोचन.

५. इस अधिनियम के प्रारंभ से, ऐसे समस्त परिसर, जो मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, १९६१ (क्रमांक ४१ सन् १९६१) (निरसित अधिनियमिति) की धारा ३९ तथा ४० के अधीन सरकार द्वारा अधिग्रहण या आवंटित किये गये हैं, अधिग्रहण-मोचित हो जाएंगे और उनके बारे में यह माना जाएगा कि उनकी किराएदारी, धारा ७ के अधीन दो वर्ष की सीमित कालावधि के लिए सृजित की गई है.

६. (१) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात्, भू-स्वामी की लिखित पूर्व सहमति के बिना कोई उप किराए पर देने का निर्बन्धन.
किराएदार,—

(क) उसके द्वारा किराएदार के रूप में धारित सम्पूर्ण परिसर या उसके किसी भाग को उपकिराए पर नहीं देगा;

(ख) किराएदारी या उसके किसी भाग में के अपने अधिकार अंतरित या समनुदेशित नहीं करेगा.

(२) जहां उपधारा (१) में परिसरों को विधिपूर्वक उपकिराए के रूप में दिया जाता है, वहां किराएदार, या उपकिराएदार जिसे परिसर उपकिराए पर दिया गया है, ऐसी उपकिराएदारी की तारीख के एक मास के भीतर उपकिराएदारी सृजित करने के बारे में भू-स्वामी को सूचना देगा और ऐसी उपकिराएदारी के पर्यवसान की भी ऐसे पर्यवसान के एक मास की भीतर सूचना देगा, और ऐसे मामले में जहां परिसर या परिसर के किसी भाग को इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व, भू-स्वामी की लिखित सहमति के बिना किराएदार द्वारा उपकिराए पर दिया गया है, वहां किराएदार इस अधिनियम के प्रारंभ होने के दो मास के भीतर भू-स्वामी की लिखित सहमति प्राप्त कर सकेगा.

७. (१) जहां भू-स्वामी को सम्पूर्ण परिसर या उसके किसी भाग की विशिष्ट कालावधि के लिए आवश्यकता सीमित कालावधि की किराएदारी.
नहीं है, तो वह ऐसे परिसर या ऐसे परिसर के भाग को आवासीय या गैर-आवासीय प्रयोजनों हेतु विनिर्दिष्ट कालावधि के लिए किराये से दे सकेगा तथा धारा ४ में उपबंधित रीति में किराया नियंत्रक प्राधिकारी को सूचना देगा तथा ऐसी किराएदारी सीमित कालावधि की समाप्ति पर स्वतः समाप्त हो जाएगी और किराए से दिए परिसर का कब्जा भू-स्वामी को तत्काल प्रतिवर्तित हो जाएगा.

(२) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व अस्तित्व में आई कोई मासानुमासी किराएदारी, जिसके १० वर्ष या उससे अधिक पूर्ण हो चुके हैं तब वह या तो दस वर्ष पूर्ण होने की तारीख से या अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से, जो भी पश्चात्पूर्ती हो, ३ वर्ष की सीमित अवधि तक की किराएदारी मानी जाएगी.

८. (१) उपधारा (२) में यथा उपबंधित के सिवाय, किराएदार की मृत्यु के अव्यवहित पश्चात् किराएदारी किराएदारी की उत्तराधिकारिता.
समाप्त हो जाएगी.

(२) किसी किराएदार की मृत्यु हो जाने की दशा में, आवासीय तथा गैर-आवासीय परिसरों में किराएदारी का अधिकार किराएदारी की शेष कालावधि के लिए, निम्नलिखित क्रम में उसके उत्तराधिकारियों पर न्यागत होगा:—

(क) पति या पत्नी,

(ख) पुत्र/अविवाहित पुत्रियां,

(ग) माता-पिता,

(घ) पुत्रवधू, जो मृत पुत्र की विधवा है:

परन्तु ऐसा उत्तराधिकारी मृत किराएदार के साथ, उसकी मृत्यु होने तक उसी परिसर में साधारणतः निवास करता रहा है या कार्य करता रहा है.

अध्याय-तीन किराया

देय किराया.

९. (१) किसी परिसर के संबंध में देय किराया—

- (क) ऐसी दशा में, जब नई किराएदारियां इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् हुई हों, तब किराएदारी के प्रारंभ होने पर भू-स्वामी और किराएदार के बीच तय किया गया किराया;
- (ख) ऐसी दशा में जब किराएदारियां इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व हुई हों,—
 - (एक) किराएदारी के प्रारंभ होने पर भू-स्वामी और किराएदार के बीच तय किये गए अनुसार; या
 - (दो) जहां ऐसा कोई करार नहीं है, ऐसे परिसर के संबंध में, परिसरों की अवस्थिति, परिस्थिति और जहां समरूप या निकट समरूप परिसरों की अवस्थिति में के संबंध में विद्यमान किराया है, वहां उस पर विचार करने के पश्चात् किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा अवधारण किए गये अनुसार होगा.

(२) जहां किराएदार विद्यमान परिसर में बढ़ा हुआ किराया देने में असमर्थ है और उसी भवन के भीतर उससे छोटे परिसर में अधिभोग का प्रस्ताव रखता है और भू-स्वामी इसके लिए तैयार है, वहां नये परिसरों का किराया उपधारा (१) के खण्ड (क) के अनुसार नियत किया जायेगा.

अन्य प्रभार जो देय होंगे.

१०. किराएदार, भू-स्वामी को किराये के अतिरिक्त, निम्नलिखित प्रभारों का भुगतान करने का दायी होगा, अर्थात्:—

- (क) सुख सुविधाओं या फर्नीचर के लिए प्रभार जैसा कि भू-स्वामी तथा किराएदार के बीच तय किया जाए;
- (ख) किराएदार द्वारा उपभोग की गई बिजली और पानी के लिए, यदि पृथक् मीटर है, मलबहन, स्वच्छता तथा अन्य सामान्य सेवाओं के लिए प्रभार, जैसा भू-स्वामी और किराएदार के बीच तय किया जाए;

किराए का पुनरीक्षण.

११. (१) धारा ७ के अधीन सीमित कालावधि किराएदारी के विषय में किराए का वार्षिक पुनरीक्षण, भू-स्वामी और किराएदार के बीच, जैसा तय किया गया है, प्रभावी होगा.

(२) धारा ४ के अधीन सृजित किराएदारी के विषय में, किराए में, प्रतिवर्ष ऐसी वृद्धि होगी जैसा कि करार हो, किन्तु वह प्रतिवर्ष दस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी.

(३) जहां भू-स्वामी, किराएदारी के प्रारम्भ होने के पश्चात् और किराएदार के साथ करार द्वारा परिसरों में सुधार, वृद्धि या ढांचे में परिवर्तन की दशा में व्यय उपगत करता है, वहां धारा १६ की उपधारा (१) के अधीन अनुरक्षण या आवश्यक मरम्मत पर किया गया व्यय सम्मिलित नहीं किया जाएगा, भू-स्वामी परिसर के किराये में वृद्धि, कार्य के प्रारम्भ करने के पूर्व भू-स्वामी और किराएदार के बीच तय की गई रकम के अनुसार कर सकेगा और किराये में ऐसी वृद्धि, कार्य के पूरा होने के पश्चात् आगामी मास से प्रभावी होगी.

(४) जहां किसी परिसर का किराया तय या नियत हो जाने के पश्चात्, परिसरों में स्थान घट जाता है या उसमें कमी हो जाती है, वहां किराएदार, किराए में कमी किए जाने का दावा कर सकेगा और विरोध की दशा में ऐसे मामले को किराया नियंत्रक प्राधिकारी के पास ले जा सकेगा.

१२. (१) किराया नियंत्रक प्राधिकारी धारा ११ के प्रयोजन के लिए भू-स्वामी या किराएदार द्वारा उसे आवेदन किए जाने पर, किराएदार द्वारा किराया और देय अन्य प्रभार, पुनरीक्षित करेगा।

किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा किराए का पुनरीक्षित किया जाना।

(२) किराया नियंत्रक प्राधिकारी वह तारीख भी नियत कर सकेगा जिससे पुनरीक्षित किराया देय होगा:

परन्तु किराए के पुनरीक्षण की दशा में, विनिर्दिष्ट तारीख, भू-स्वामी या किराएदार द्वारा नियतन या पुनरीक्षण के लिए आवेदन फाइल किए जाने की तारीख के पश्चात् की होगी:

परन्तु यह और कि यदि किराए में वृद्धि, या कमी धारा ११ की उपधारा (२) और (३) में दिए गए कारणों के अनुसार होती है, तो पुनरीक्षित किराया ऐसे पुनरीक्षण के लिये कारण उद्भूत होने के पश्चात् आगामी मास से प्रभावी होगा।

(३) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, किराए को नियत या पुनरीक्षित करते समय, किराएदार या भू-स्वामी से बकाया अधिक रकम जो भू-स्वामी या किराएदार को देय हो, किशतों में या अन्यथा या भविष्य में देय किराए में समायोजित करने का आदेश दे सकेगा।

(४) किराया नियंत्रक प्राधिकारी किराया तथा देय अन्य प्रभार नियत करते समय, अंतिम विनिश्चय लंबित रखते हुए अंतरिम किराया नियत कर सकेगा।

१३. कोई किराएदार, परिसर का किराया नियत करने के लिए और कोई भू-स्वामी या किराएदार किराए में विधिपूर्ण वृद्धि या कमी का या देय अन्य प्रभारों का अवधारण करने के लिए—

किराया आदि नियत करने हेतु आवेदन के लिए सीमा।

(क) ऐसे किसी परिसर की दशा में, जो किराए पर दिया गया था और जिसमें किराए की विधिपूर्ण वृद्धि या कमी या अन्य प्रभारों के भुगतान के लिए वाद हेतुक इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व उद्भूत होता है, ऐसे प्रारम्भ के दो वर्ष के भीतर,

(ख) ऐसे किसी परिसर की दशा में, जो इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात् किराए पर दिया गया था—

(एक) उसका किराया नियत करने के लिए, उस तारीख से, जिसको कि वह परिसर किराए पर दिया गया था, दो वर्ष के भीतर;

(दो) किसी अन्य दशा में उस तारीख से, जिसको कि वाद हेतुक उद्भूत हुआ है, दो वर्ष के भीतर,

किराया नियंत्रक प्राधिकारी को आवेदन फाइल कर सकेगा:

परन्तु किराया नियंत्रक प्राधिकारी उक्त दो वर्ष की कालावधि का अवसान हो जाने के पश्चात् आवेदन ग्रहण कर सकेगा, यदि उसका समाधान हो जाता है कि आवेदक, समय पर आवेदन फाइल करने से पर्याप्त हेतुक से निवारित किया गया था।

अध्याय-चार

भू-स्वामियों और किराएदारों की बाध्यता

१४. (१) प्रत्येक किराएदार, भू-स्वामी और किराएदार के बीच करार के अनुसार अनुबद्ध कालावधि के भीतर किराया तथा देय अन्य प्रभारों का भुगतान करेगा और ऐसे किसी अनुबंध के अभाव में उस मास के, जिसके लिए वह देय है, ठीक आगामी मास की १० तारीख तक भुगतान करेगा और जहां किराया या अन्य प्रभारों के भुगतान में कोई व्यतिक्रम होता है, वहां किराएदार उस तारीख से, जिसको किराए का तथा देय अन्य प्रभारों का ऐसा भुगतान शोध्य हो गया है, उस तारीख तक का जिसको उसका भुगतान किया जाए, ऐसी दर से जैसी कि समय-समय पर विहित की जाए साधारण ब्याज के भुगतान का दायी होगा।

भुगतान किए गए किराए की रसीद का दिया जाना।

(२) प्रत्येक किराएदार जो किराए या देय अन्य प्रभारों का या ऐसे किराए या अन्य प्रभार के मददे अपने भू-स्वामी को अग्रिम भुगतान करता है, भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अधिकर्ता से अधिस्वीकृति स्वरूप ऐसी भुगतान की गई रकम के लिये लिखित रसीद (पावती), जिस पर भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अधिकर्ता के हस्ताक्षर होंगे, अभिप्राप्त करने का हकदार होगा।

किराया नियंत्रक प्राधिकारी के पास किराए का जमा किया जाना.

१५. (१) (क) जहां भू-स्वामी कोई किराया या अन्य देय प्रभार स्वीकार नहीं करता है या रसीद (पावती) देने से इंकार करता है, तब भू-स्वामी को लगातार दो मास तक किराया तथा अन्य प्रभार पोस्टल मनीआर्डर द्वारा भेजा जाएगा और यदि भू-स्वामी इस कालावधि के भीतर किराया तथा अन्य प्रभार स्वीकार नहीं करता है, तब किराएदार उसे किराया नियंत्रक प्राधिकारी को जमा कर सकेगा।

(ख) जब कभी व्यक्ति या व्यक्तियों जिनका किराया आदि देय है, के बारे में वास्तविक शंका है, तब किराएदार ऐसा किराया तथा अन्य प्रभार, किराया नियंत्रक प्राधिकारी को जमा कर सकेगा।

(२) किराए के जमा होने पर, किराया नियंत्रक प्राधिकारी मामले का अन्वेषण करेगा और मामले के तथ्यों के आधार पर आदेश पारित करेगा।

(३) उपधारा (१) के अधीन जमा किए गए किराए और देय अन्य प्रभारों का प्रत्याहरण, किराए के सही पाये जाने पर या किराएदार द्वारा कोई अन्य तथ्य दर्शित किए जाने पर प्रत्याहरण किये जाने वाले व्यक्ति के विरुद्ध स्वीकृति के रूप में प्रवर्तित नहीं होगा।

(४) कोई किराया और प्रभार जो प्रत्याहरण के हकदार किसी व्यक्ति द्वारा पांच वर्ष से प्रत्याहृत नहीं किए गये हैं, सरकार द्वारा समपहृत किए जाएंगे।

संपत्ति की मरम्मत तथा अनुरक्षण.

१६. (१) किसी लिखित संविदा के अधधीन रहते हुए भी, भू-स्वामी और किराएदार, परिसर को सामान्य टूट-फूट के सिवाय किराएदारी के प्रारम्भ होने पर जैसी स्थिति में वह थी उसी स्थिति में बनाये रखने के लिए आबद्ध होंगे, और अनुसूची-दो के अनुसार संबंधित मरम्मत के लिए उत्तरदायी होंगे।

(२) यदि कोई किराएदार या कोई भू-स्वामी, युक्तियुक्त समय के भीतर अनुरक्षण या अपेक्षित मरम्मत कराने में असफल रहता है, तब भू-स्वामी या किराएदार, किराया नियंत्रक प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा और किराया नियंत्रक प्राधिकारी संबंधित व्यक्ति को अनुरक्षण या अपेक्षित मरम्मत कराने के लिए या मरम्मत हेतु एक मुश्त या किस्तों में रकम देने के लिए, जैसा कि वह उचित समझे, निदेश दे सकेगा।

(३) भू-स्वामी या उसके द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति को, विहित रीति में, किराएदार को सूचना देने के पश्चात्, परिसर में प्रवेश करने या अन्वेषण करने का अधिकार होगा।

आवश्यक प्रदाय या सेवा का काटा जाना या रोका जाना.

१७. (१) कोई भी भू-स्वामी या किराएदार या तो स्वयं के द्वारा या किसी व्यक्ति के माध्यम से, उचित और पर्याप्त कारण के बिना, किराएदार या भू-स्वामी द्वारा अधिभोग वाले परिसर में आवश्यक प्रदाय या सेवा को नहीं काटेगा या नहीं रोकेगा।

(२) उपधारा (१) के उपबन्धों के उल्लंघन की दशा में, और यथास्थिति, किराएदार या भू-स्वामी के आवेदन पर, किराया नियंत्रक प्राधिकारी मामले का परीक्षण करने के पश्चात् उपधारा (३) में निर्दिष्ट जांच के लंबित रहने तक तुरंत आवश्यक सेवाओं के प्रदाय को प्रत्यावर्तित करने का निदेश देते हुए एक अंतरिम आदेश पारित कर सकेगा।

(३) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, यथास्थिति, भू-स्वामी या किराएदार द्वारा दिये गये आवेदन पर जांच करेगा और आवेदन फाइल होने के एक मास के भीतर इस जांच को पूरी करेगा।

(४) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, आवश्यक प्रदाय को काटने या रोकने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति से शास्ति भी उद्गृहीत कर सकेगा, जो पांच हजार रुपये तक की हो सकेगी।

(५) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, भू-स्वामी या किराएदार को क्षतिपूर्ति का भुगतान करने का निदेश दे सकेगा, यदि वह पाता है कि आवेदन तुच्छतया या तंग करने की दृष्टि से किया गया था।

स्पष्टीकरण—आवश्यक सेवाओं में सम्मिलित है, जल प्रदाय, विद्युत्, रास्ते, लिफ्ट और सीढ़ियों पर प्रकाश, सफाई, पार्किंग, संचार संयोजक और स्वच्छता संबंधी सेवाएं।

अध्याय—पांच

भू-स्वामी द्वारा परिसरों का पुनः कब्जा

१८. (१) किरायेदार को उपधारा (२) के उपबंधों के अनुसार के सिवाय, बेदखल नहीं किया जाएगा।

भू-स्वामी द्वारा परिसरों का पुनः कब्जा।

(२) किराया अधिकरण, विहित रीति में उसको किए गए आवेदन पर, परिसरों के कब्जे की वापसी के लिये कोई आदेश, निम्नलिखित किसी एक या अधिक आधारों पर कर सकेगा, अर्थात् :—

(क) यह कि किराएदार ने देय किराए की सम्पूर्ण बकाया तथा देय अन्य प्रभारों को जिसमें लगातार तीन या अधिक मास के लिये धारा १४ की उपधारा (१) में यथा विनिर्दिष्ट विलंबित भुगतान के लिये ब्याज सम्मिलित है, ऐसे किराए और देय समस्त प्रभारों के बकाया लिए मांग की सूचना से, एक मास से भीतर जो उस पर सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, १८८२ (१८८२ का संख्यांक ४) की धारा १०६ की उपधारा (४) में उपबंधित की गई रीति में भू-स्वामी द्वारा तामील की गई है, भुगतान नहीं किया है :

परन्तु किराए के भुगतान में व्यतिक्रम होने के कारण किराएदार की बेदखली के लिये कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकेगा, यदि किराएदार, भू-स्वामी को भुगतान कर देता है या ब्याज सहित किराए के समस्त बकाया उस पर तामील की गई सूचना के एक मास के भीतर किराया नियंत्रक प्राधिकारी के पास जमा कर देता है :

परन्तु यह और कि यह अनुतोष पुनः उपलब्ध नहीं होगा यदि किराएदार एक बार अनुतोष पाने के बाद किसी एक वर्ष में लगातार दो मास के लिये किराए के भुगतान में व्यतिक्रम करता है;

(ख) यह कि किराएदार ने इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् धारा ६ में यथा उपबंधित भू-स्वामी की लिखित सहमति अभिप्राप्त किए बिना सम्पूर्ण परिसर या उसके किसी भाग को अपने कब्जे से अलग कर दिया है;

(ग) यह कि किराएदार, भू-स्वामी से ऐसे दुरुपयोग को रोकने की सूचना की प्राप्ति के पश्चात् दो या अधिक मास के लिये परिसर का लगातार दुरुपयोग करता है;

स्पष्टीकरण—इस खण्ड के प्रयोजन के लिये, परिसर के दुरुपयोग से अभिप्रेत है किराएदार द्वारा अतिरिक्त स्थान का अधिक्रमण किया गया हो या परिसर का ऐसा उपयोग जिससे लोक न्यूसेंस कारित होता हो या सम्पत्ति को नुकसान कारित होता हो या भू-स्वामी के हित को हानि पहुंचाने वाला हो या अनैतिक या अवैध प्रयोजनों के लिये होता हो;

(घ) यह कि परिसर आवास के उपयोग के लिये किराए पर दिया गया था और न तो किराएदार, न ही उसके कुटुम्ब का कोई सदस्य जो उसके साथ सामान्यतः रहता है, छह मास या अधिक की कालावधि से उसमें निवास कर रहा है;

स्पष्टीकरण— इस खण्ड के प्रयोजन के लिये, “कुटुम्ब” से अभिप्रेत है, पति या पत्नी, पुत्र, अविवाहित पुत्रियां, माता-पिता एवं पूर्वमृत पुत्र की पुत्रवधु;

(ड) यह कि परिसर या उसका कोई भाग, भू-स्वामी द्वारा, कोई मरम्मत या निर्माण या पुनर्निर्माण करवाने या वृद्धि या परिवर्तन करवाने या तोड़ने के लिए अपेक्षित है, जो कि परिसर को खाली कराये बिना नहीं किया जा सकता है :

परन्तु ऐसी मरम्मत, पुनर्निर्माण, परिवर्तन आदि के पश्चात् किराएदार का पुनः प्रवेश तभी अनुज्ञात किया जाएगा जब यह भू-स्वामी एवं किराएदार के बीच पारस्परिक रूप से तय पाया गया हो और वही पारस्परिक करार किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया हो :

परन्तु यह और कि किराया अधिकरण के समक्ष ऐसे पारस्परिक करार के अभाव में और ऐसे मामलों में भी जहां किराएदार अधिकरण के आदेशों के अधीन निष्कासित किया गया हो, किराएदार का पुनः प्रवेश अनुज्ञात नहीं किया जाएगा;

(च) यह कि परिसर या उसका कोई भाग, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित भू-उपयोग में परिवर्तन के परिणामस्वरूप उसके उपयोग में परिवर्तन के लिए कोई मरम्मत, निर्माण, पुनर्निर्माण, वृद्धि, परिवर्तन करवाने या तोड़ने के लिए भू-स्वामी द्वारा अपेक्षित है;

(छ) यह कि किराएदार, उसकी पत्नी या पति, या आश्रित पुत्र या आश्रित अविवाहित पुत्री ने, जो साधारणतः उसके साथ निवास करते हैं, चाहे इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व या उसके पश्चात् या उस नगरीय क्षेत्र में जिसमें परिसर स्थित है, १० किलोमीटर के भीतर या कोई निवास निर्मित कर लिया है या उसका खाली कब्जा अर्जित कर लिया है;

(ज) यह कि किराए पर दिया गया आवासीय या गैरआवासीय परिसर, भू-स्वामी द्वारा, व्यवसाय के लिए, आवासीय या गैरआवासीय प्रयोजन से, स्वयं के लिए या उसके परिवार के किसी सदस्य के लिए या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए जिसके लाभ के लिए परिसर धारित था, अपेक्षित है और उसी नगरीय क्षेत्र के भीतर भू-स्वामी या ऐसे व्यक्ति के कब्जे में कोई उपयुक्त स्थान नहीं है;

(झ) किराएदार ने छोड़ देने की लिखित सूचना दे दी है और उस सूचना के परिणामस्वरूप भू-स्वामी ने उस स्थान को विक्रय करने की संविदा की है या कोई अन्य कदम उठाया है जिसके फलस्वरूप उसके हित गंभीर रूप से प्रभावित होंगे, यदि उसे उस स्थान का आधिपत्य नहीं दिया जाता है;

(ञ) यह कि भू-स्वामी परिसर को बेचने की वांछा करता है:

परन्तु किराया अधिकरण भू-स्वामी के परिसर को बेचने के सद्भाविक आशय की जांच कर सकेगा और संतुष्ट होने पर समुचित बेदखली आदेश पारित कर सकेगा;

(३) खण्ड (ड) या (छ) के अधीन बेदखली की किन्हीं कार्यवाहियों में, किराया अधिकरण, परिसर के केवल किसी एक भाग से बेदखली अनुज्ञात कर सकेगा, यदि भू-स्वामी उसके लिए राजी हो.

(४) उपधारा (२) के अधीन किसी कार्यवाही में कब्जे की वापसी के लिए कोई आदेश किसी विधिपूर्ण उपकिराएदार पर, जिसने स्वयं या किराएदार ने धारा ६ में यथाविनिर्दिष्ट भू-स्वामी को अपनी उपकिराएदारी की सूचना दे दी है, तब तक आबद्ध नहीं होगा जब तक कि उपकिराएदार को ऐसी कार्यवाही में एक पक्षकार नहीं बनाया जाता.

(५) जहां कोई भू-स्वामी या उसके परिवार का कोई सदस्य, जो साधारणतः उसके साथ रहता है, अपने परिसर के भूतल को किराए पर देने के पश्चात् किसी ऐसी स्थायी निःशक्तता से ग्रसित हो जाता है जिसके कारण वह या तो असमर्थ हो या चिकित्सीय परामर्श के कारण सीढ़ियों का उपयोग नहीं कर सकता हो और अपने स्वयं के निवास के लिए भूतल परिसर की अपेक्षा करता है, तो वह किराया अधिकरण को इस निमित्त आवेदन फाइल करके किराया अधिकरण का इस बात का समाधान कर देने पर कि उसी नगरीय क्षेत्र में भूतल पर उसके कब्जे में

कोई समुचित आवासीय परिसर नहीं है, ऐसे भूतल परिसर का तत्काल कब्जा प्राप्त करने का हकदार होगा और किराया अधिकरण भू-स्वामी द्वारा सम्पर्क करने पर तीस दिनों के भीतर तुरंत कब्जे का आदेश पारित करेगा और किराएदार द्वारा परिसर के ऊपरी मंजिल के अधिभोग हेतु देय किराया भी निर्धारित करेगा।

(१९) (१) जहां धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (ड) के अधीन भू-स्वामी अपने परिसर का कब्जा वापस ले लेता है, वहां किराया अधिकरण, किराएदार के आवेदन पर वह तारीख नियत कर सकेगा, जिसके द्वारा भू-स्वामी, किराएदार को परिसर का पुनः कब्जा दे सकेगा और नए निबंधन तथा शर्तें भी नियत कर सकेगा, जिन पर किराएदार परिसर का अधिभोग रखेगा।

मरम्मत और पुनर्निर्माण के लिए कब्जे की वापसी तथा किराएदार का पुनः प्रवेश।

(२) यदि किराएदार, भू-स्वामी द्वारा मरम्मत पूर्ण हो जाने की सूचना देने के एक मास के भीतर परिसर में पुनः प्रवेश करने में असफल रहता है तो किराएदार अपना पुनः प्रवेश का अधिकार समपहृत कर देगा तथा शास्ति के रूप में दो मास के किराए का भुगतान करने का दायी होगा।

२०. (१) जहां धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (ज) में विनिर्दिष्ट आधारों पर किसी परिसर के कब्जे की वापसी का आदेश दिया जाता है, वहां भू-स्वामी, बेदखली आदेश पारित होने की तारीख से, आवासीय परिसर की दशा में, एक मास की कालावधि और गैरआवासीय परिसर की दशा में दो मास की कालावधि के भीतर कब्जा अभिप्राप्त करने का हकदार होगा :

अधिभोग के लिए कब्जे की वापसी तथा किराएदार का पुनः प्रवेश।

परन्तु अनुसूची-तीन में विनिर्दिष्ट भू-स्वामियों के प्रवर्ग द्वारा या उनके पति/पत्नी या आश्रित पुत्र या पुत्रियों (सशस्त्र सेनाओं के पूर्व मृतक कर्मिकों के आश्रितों को सम्मिलित करते हुए) द्वारा परिसर किराए पर दिए जाने की दशा में, भू-स्वामी बेदखली आदेश पारित होने के अव्यवहित पश्चात् कब्जा अभिप्राप्त करने का हकदार होगा।

(२) जहां भू-स्वामी, धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (ज) के अधीन किराएदार से किसी परिसर का कब्जा वापस प्राप्त कर लेता है, वहां भू-स्वामी किराया अधिकरण की विहित रीति में अभिप्राप्त अनुज्ञा के सिवाय ऐसा कब्जा अभिप्राप्त करने की तारीख से तीन वर्ष के भीतर सम्पूर्ण परिसर को या उसके किसी भाग को पुनः किराए पर नहीं देगा और यदि भू-स्वामी, किराया अधिकरण की अनुज्ञा के बिना अपने परिसर को पुनः किराए पर देता है, तो किराया अधिकरण भू-स्वामी को, एक वर्ष के किराए की समतुल्य शास्ति उद्गृहीत कर सकेगा।

२१. (१) जहां कोई भू-स्वामी धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (छ) के अधीन कब्जे की वापसी के अधिकार का प्रयोग करता है और उसने किराएदार से कोई किराया या अन्य कोई भुगतान अग्रिम में प्राप्त किया है, तो वह कब्जे की वापसी के पहले, किराएदार को, किराया और उस पर देय अन्य प्रभार काटने के पश्चात्, ऐसी रकम प्रतिदाय करेगा।

भू-स्वामी द्वारा अग्रिम किराए का प्रतिदाय।

(२) यदि कोई प्रतिदाय करने में कोई व्यतिक्रम किया जाता है, तो भू-स्वामी ऐसी रकम पर जिसका प्रतिदाय करने में चूक की है या वह असफल रहा है, ऐसी दर से, जैसी समय-समय पर विनिर्दिष्ट की जाए, साधारण ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

२२. धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (क) में निर्दिष्ट किए गए आधारों से भिन्न किसी भी आधार पर कब्जा वापसी की कार्यवाही में किराएदार बेदखली के दावे का प्रतिवाद करता है, तो भू-स्वामी, कार्यवाही के किसी भी प्रक्रम पर, किराया अधिकरण को आवेदन कर सकेगा कि वह किराएदार को निदेश दे कि वह धारा ९ के अधीन यथा-संदेय किराया भू-स्वामी को संदाय करे और किराया अधिकरण किराएदार को आदेश दे सकेगा कि वह महीने की १० तारीख तक भू-स्वामी को ऐसे भुगतान और किराएदार से शोध्य अन्य समस्त प्रभार, दाण्डिक प्रभार, यदि कोई हों, सहित, जो धारा १४ की उपधारा (१) के अनुसार उसके भुगतान के विलम्ब के कारण शोध्य हुए हों, नियमित रूप से करें।

बेदखली कार्यवाही के दौरान किराए का भुगतान।

अतिरिक्त संरचना निर्मित करने की अनुज्ञा.

२३. जहां भू-स्वामी, किसी ऐसे भवन में जो किसी किराएदार को किराए पर दिया गया है, कोई सुधार या उस पर कोई अतिरिक्त संरचना का निर्माण करने का प्रस्ताव करता है और किराएदार भू-स्वामी को ऐसा सुधार करने या ऐसी अतिरिक्त संरचना का निर्माण करने के लिए अनुज्ञा करने से इंकार कर देता है, और यदि भू-स्वामी द्वारा इस संबंध में उसे किए गए आवेदन पर, किराया अधिकरण का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी वह कार्य प्रारम्भ करने के लिए तैयार तथा इच्छुक है, तो किराया अधिकरण ऐसा कार्य करने की भू-स्वामी को अनुज्ञा दे सकेगा और ऐसे अन्य आदेश कर सकेगा, जो वह उचित समझे.

खाली स्थलों के बारे में विशेष उपबंध.

२४. धारा १८ में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किन्हीं ऐसे परिसरों में जो किराये पर दिये गये हैं, खाली भूमि समाविष्ट है, जिन पर तत्समय प्रवृत्त नगरपालिक उपविधियों के अधीन कोई भवन, चाहे आवासी या किसी अन्य प्रयोजन के लिए निर्माण किया जाना अनुज्ञेय है और भू-स्वामी, जो ऐसे भवन के निर्माण के लिए प्रस्ताव कर रहा है, उस किराएदार से भूमि का कब्जा, उसके साथ करार के कारण अभिप्राप्त करने में असमर्थ है और यदि भू-स्वामी द्वारा इस संबंध में उसे किए गए आवेदन पर किराया अधिकरण का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी वह कार्य प्रारम्भ करने के लिए तैयार तथा इच्छुक है, और यह कि उस खाली भूमि के शेष परिसर से पृथक्करण से किराएदार को कोई असम्यक् कठिनाई नहीं होगी तो किराया अधिकरण—

- (क) इस प्रकार भूमि के पृथक्करण का निदेश दे सकेगा;
- (ख) भू-स्वामी को खाली भूमि का कब्जा दिला सकेगा;
- (ग) परिसर के बचे हुए भाग के संबंध में किराएदार द्वारा देय किराया अवधारित कर सकेगा; और
- (घ) ऐसा अन्य आदेश कर सकेगा जो वह मामले की परिस्थितियों में उचित समझे.

भू-स्वामी को खाली कब्जा.

२५. तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी जहां किराया अधिकरण द्वारा किसी भी कारण से किसी भी परिसर में भू-स्वामी का हित अवधारित किया जा कर ऐसे परिसर के कब्जा वापसी के लिए कोई आदेश इस अधिनियम के अधीन पारित किया जाता है, वहां ऐसा आदेश, धारा १८ की उपधारा (४) के उपबंधों के अधीन रहते हुए, ऐसे समस्त अधिभोगियों को जिनके अधिभोग में वह परिसर है, आबद्ध कर होगा और उसका खाली कब्जा, उसमें से समस्त अधिभोगियों को बेदखल करके भू-स्वामी को दिलाया जाएगा.

किराएदार द्वारा कब्जा छोड़ने की सूचना के संबंध में उपबंध.

२६. (१) प्रत्येक किराएदार, जिसके कब्जे में ऐसा परिसर है, जिसको यह अधिनियम लागू है, किराएदारी सृजित करने वाली संविदा के सभी निबंधनों और शर्तों का अनुपालन करेगा और उसकी प्रसुविधाओं के लिए हकदार होगा.

(२) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किराएदार, किराएदारी सृजित करने वाली संविदा के अधीन ऐसी सूचना जो कि अ... हो, देने पर परिसर का कब्जा छोड़ देगा या जहां कोई संविदा नहीं है, किराएदार, भू-स्वामी को परिसर का कब्जा छोड़ने के पूर्व किराएदारी के मास की समाप्ति से कम से कम एक मास की सूचना देगा.

(३) जहां भू-स्वामी ने अपने परिसर को सीमित कालावधि के लिए किराए पर दिया है और किराएदार ने उक्त कालावधि की समाप्ति होने पर परिसर खाली नहीं किया है तब धारा १८ या किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किराया अधिकरण भू-स्वामी द्वारा सीमित कालावधि की समाप्ति की तारीख से एक मास के भीतर आवेदन किए जाने पर, किराएदार को और प्रत्येक अन्य व्यक्ति को जिसके अधिभोग में परिसर है, परिसर से बेदखल करके भू-स्वामी को कब्जा दिलवाएगा;

परन्तु किराया अधिकरण, भू-स्वामी द्वारा आवेदन करने में, दो मास की और कालावधि की छूट दे सकेगा, यदि उसे यह विश्वास हो जाता है कि विलम्ब विधिगत और वास्तविक कारण से हुआ था.

(४) किराया अधिकरण, उपधारा (३) के अधीन आदेश करते समय, भू-स्वामी को नुकसानी के रूप में किराएदार द्वारा अंतिम बार भुगतान किए गए किराए के दुगुने के बराबर और उस पर सीमित कालावधि की किराएदारी की समाप्ति की तारीख से तीन मास तक की कालावधि के लिए ८ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज सहित रकम अधिनिर्णीत कर सकेगा और तीन मास से आगे के लिए शास्ति, किरायेदार द्वारा भुगतान किए गये अंतिम किराए के तीन गुना तथा परिसर खाली करने की वास्तविक तारीख तक की कालावधि के लिए दस प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज सहित प्रभारित की जाएगी.

अध्याय—छह

किराया अधिकरण

२७. (१) राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, इतनी संख्या में, ऐसे स्थानों पर, किराया अधिकरणों का गठन कर सकेगी, जैसा कि उसके द्वारा आवश्यक समझा जाए.

किराया अधिकरणों का गठन.

(२) जहां किसी क्षेत्र के लिए दो या अधिक किराया अधिकरण गठित किए गए हैं, वहां राज्य सरकार, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, उनके बीच कामकाज के वितरण को विनियमित कर सकेगी.

(३) किराया अधिकरण में एक या अधिक सदस्य होंगे (जो इसमें इसके पश्चात् पीठासीन अधिकारी के नाम से निर्दिष्ट हैं) जो राज्य सरकार द्वारा उच्च न्यायालय के परामर्श से नियुक्त किए जाएंगे.

(४) कोई भी व्यक्ति किराया अधिकरण का पीठासीन अधिकारी नियुक्त होने के लिए तब तक पात्र नहीं होगा जब तक कि वह मध्यप्रदेश निम्नतर न्यायिक सेवा का उस रूप में न्यूनतम पांच वर्ष की सेवा का अनुभव रखने वाला सदस्य न हो.

(५) राज्य सरकार, उच्च न्यायालय के परामर्श से, एक किराया अधिकरण के पीठासीन अधिकारी को अन्य किराया अधिकरण के पीठासीन अधिकारी के कृत्यों का निर्वहन करने के लिए भी प्राधिकृत कर सकेगी.

२८ (१) राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, इतनी संख्या में, ऐसे स्थानों पर अपील किराया अधिकरणों का गठन कर सकेगी, जैसा उसके द्वारा आवश्यक समझा जाए.

अपीलीय किराया अधिकरणों का गठन.

(२) अपीली किराया अधिकरण एक बहुसदस्यीय अधिकरण होगा और इसकी अध्यक्षता प्रमुख अपीली सदस्य द्वारा की जाएगी और वरिष्ठतम न्यायाधीश, प्रमुख अपीली सदस्य के रूप में कृत्य करेगा और उसे अपीली अधिकरण के एक सदस्य से मामले को अन्य सदस्य को जब कभी भी आवश्यकता प्रतीत हो, अंतरण करने की शक्ति होगी और उसी तरह मुख्य अपीली अधिकरण आवेदन किए जाने पर या स्वप्रेरणा से एक किराया अधिकरण से किसी वाद को दूसरे किराया अधिकरण को अंतरित कर सकेगा और पीठासीन अपीली अधिकरण और अपीली अधिकरण तथापि, इस अधिनियम के अधीन मामले विनिश्चय करते समय स्वतंत्र अपीली अधिकरण के रूप में कृत्य करेंगे तथा सभी सदस्य राज्य सरकार द्वारा उच्च न्यायालय के परामर्श से नियुक्त किए जाएंगे.

(३) कोई भी व्यक्ति अपीली किराया अधिकरण के सदस्य के रूप में नियुक्त होने के लिए तब तक पात्र नहीं होगा जब तक कि वह मध्यप्रदेश उच्चतर न्यायिक सेवा का ऐसा सदस्य न हो जिसे ऐसी सेवा का कम से कम ५ वर्ष का अनुभव हो.

(४) राज्य सरकार उच्च न्यायालय के परामर्श से अपीली किराया अधिकरण के सदस्य को अन्य अपीली किराया अधिकरण के सदस्य के कृत्यों का निर्वहन करने के लिए भी प्राधिकृत कर सकेगी.

संक्रमण काल में
किराया अधिकरण
और अपीली किराया
अधिकरण के कृत्य.

२९. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के गठन होने तक राज्य सरकार उच्च न्यायालय के परामर्श से सिविल न्यायालय के एक या अधिक न्यायाधीशों को किराया अधिकरण के सदस्यों के रूप में कृत्य करने हेतु और उसी प्रकार राज्य सरकार उच्च न्यायालय के परामर्श से एक या अधिक अपर जिला न्यायाधीशों को अपीली किराया अधिकरण के रूप में कृत्य करने के लिए घोषित कर सकेगी और किराया अधिकरण के सदस्य और अपीली किराया अधिकरण के सदस्य जहां तक संभव हो, इस अधिनियम के अधीन मामलों का क्रमशः सिविल न्यायालय और जिला न्यायालय में विचारण करेंगे.

किराया अधिकरण
और अपीली किराया
अधिकरण की
अधिकारिता.

३०. तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के विस्तार के क्षेत्रों में केवल किराया अधिकरण को और न कि सिविल न्यायालयों को, धारा ३६ के अधीन किराया नियंत्रक प्राधिकारी की अधिकारिता के सिवाय, भू-स्वामी और किराएदार के बीच विवादों से संबंधित आवेदनों और इस अधिनियम के अधीन आने वाले उससे संबंध और उससे आनुषांगिक मामलों को सुनने और विनिश्चय करने की अधिकारिता होगी :

परन्तु किराएदारियों और परिसरों से संबंधित ऐसे आवेदनों का निपटारा करते समय, किराया अधिकरण, संपत्ति अंतरण अधिनियम, १८८२ (१८८२ का ४), भारतीय संविदा अधिनियम, १८७२ (१८७२ का ९) या ऐसे मामले में लागू कोई अन्य सारभूत विधि पर उसी रीति में, सम्यक् ध्यान देगा, जिसमें ऐसी विधि लागू की गई होती यदि विवाद, वाद के माध्यम से सिविल न्यायालय के समक्ष लाया गया होता.

किराया अधिकरण
और अपीली किराया
अधिकरण की
प्रक्रिया.

३१. (१) इस अधिनियम के अधीन बनाए गए किन्हीं नियमों के अध्याधीन रहते हुए, किराया अधिकरण तथा अपीली किराया अधिकरण, सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ (१९०८ का ५) द्वारा अधिकथित प्रक्रिया द्वारा आबद्ध नहीं होंगे किन्तु प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा मार्गदर्शित होंगे और उन्हें अपनी स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्ति होगी और किराया अधिकरण निम्नलिखित प्रक्रिया का अनुसरण करेगा, अर्थात् :—

(क) भू-स्वामी या किराएदार, किराया अधिकरण के समक्ष आवेदन कर सकेगा जिसके साथ शपथ-पत्र तथा दस्तावेज, यदि कोई हों, संलग्न होंगे;

(ख) किराया अधिकरण, तब विरोधी पक्षकार को सूचना जारी करेगा, जिसके साथ आवेदन, शपथ-पत्रों और दस्तावेजों की प्रतियां संलग्न होंगी;

(ग) विरोधी पक्षकार, आवेदक को उसकी प्रतियां तामील किए जाने के पश्चात् शपथ-पत्र और दस्तावेज, यदि कोई हों, के साथ उत्तर फाइल करेगा;

(घ) आवेदक, विरोधी पक्षकार को प्रति तामील किए जाने के पश्चात् प्रत्युत्तर, यदि कोई हो, फाइल करेगा;

(ङ) किराया अधिकरण तब सुनवाई की तारीख नियत करेगा और ऐसी संक्षिप्त जांच कर सकेगा जैसी वह आवश्यक समझे.

(२) किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येक मामले में किसी साक्षी की साक्ष्य शपथ-पत्र द्वारा दी जाएगी तथापि, जहां किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण को यह प्रतीत हो कि न्याय के हित में यह आवश्यक है कि किसी साक्षी को परीक्षण या प्रति परीक्षण के लिए बुलाया जाय, ऐसे साक्षी को पेश किया जा सकेगा और ऐसे किसी साक्षी को परीक्षण या प्रति परीक्षण हेतु उपस्थित होने का आदेश दिया जा सकेगा.

(३) समनों की तालीम के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ (१९०८ का ५) के उपबंध, किराया अधिकरण या अपीली किराया अधिकरण द्वारा जारी सूचना की तामिली के लिए यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे.

(४) प्रत्येक आवेदन या अपील, यथासंभव, यथाविहित मानक प्ररूपों में किए जाएंगे/की जाएंगी.

(५) किराया अधिकरण, साधारणतः पूरी कार्यवाहियों के दौरान किसी पक्षकार की प्रार्थना पर तीन से अधिक स्थगन अनुज्ञात नहीं करेगा और यदि वह किसी मामले में, ऐसा करने का विनिश्चय करता है तो वह ऐसा करने के कारणों को लेखबद्ध करेगा तथा स्थगन की प्रार्थना करने वाले पक्षकार को युक्तियुक्त व्यय का भुगतान करने का आदेश दे सकेगा.

(६) (क) धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (क), (ख), (ग) और (घ) के अधीन समस्त आवेदन किराया अधिकरण को आवेदन फाइल करने के दिन से ३६० दिनों के भीतर विनिश्चित किए जाएंगे.

(ख) धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (ङ), (च) और (छ) के अधीन आवेदन, किराया अधिकरण को आवेदन फाइल करने के २४० दिन के भीतर विनिश्चित किए जाएंगे :

परन्तु अनुसूची-तीन में सूचीबद्ध विशिष्ट श्रेणी के भू-स्वामियों की दशा में यह कालावधि १८० दिन की होगी.

(ग) धारा २६ की उपधारा (३) के अधीन आवेदन, उसके फाइल किए जाने के ६० दिन के भीतर विनिश्चित किया जाएगा.

३२. (१) किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन उनके कृत्यों का निर्वहन करने के प्रयोजन हेतु वही शक्तियां होंगी जो कि सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ (१९०८ का ५) के अधीन—

किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण की शक्तियां.

- (क) किसी व्यक्ति को समन करने और हाजिर कराने तथा शपथ पर उसका परीक्षण करने;
- (ख) दस्तावेजों के प्रकटीकरण और उन्हें पेश किये जाने की अपेक्षा करने;
- (ग) साक्षियों या दस्तावेजों के परीक्षण के लिये कमीशन जारी करने;
- (घ) स्थानीय अन्वेषण के लिये कमीशन जारी करने;
- (ङ) शपथ पत्रों पर साक्ष्य ग्रहण करने;
- (च) व्यतिक्रम के कारण आवेदन या अपील खारिज करने या उसका एक पक्षीय विनिश्चय करने;
- (छ) व्यतिक्रम के कारण खारिज किसी आवेदन या अपील के किसी आदेश को या उसके द्वारा पारित एक पक्षीय किसी अन्य आदेश को अपास्त करने;
- (ज) किसी सिविल न्यायालय को निर्दिष्ट किये बिना इस अधिनियम के अधीन किये गये अपने आदेशों और विनिश्चयों का निष्पादन करने;
- (झ) अपने आदेशों और विनिश्चयों का पुनरावलोकन करने;
- (ञ) कोई अन्य विषय जो विहित किया जाए.

के प्रयोजनों के लिये किसी सिविल न्यायालय में निहित हों.

(२) किराया अधिकरण या अपीली किराया अधिकरण के समक्ष की गई कोई कार्यवाही भारतीय दण्ड संहिता, १८६० (१८६० का ४५) की धारा १९३ और २२८ के अर्थ के अंतर्गत और धारा १९६ के प्रयोजन के लिये न्यायिक कार्यवाही समझी जाएगी और किराया अधिकरण तथा अपील किराया अधिकरण को दण्ड प्रक्रिया संहिता, १९७३ (१९७४ का २) की धारा १९५ और अध्याय २६ के प्रयोजनों के लिये सिविल न्यायालय समझा जाएगा.

(३) इस अधिनियम के अधीन कोई जांच करने या किन्हीं कर्तव्यों के निर्वहन के प्रयोजन के लिए किराया अधिकरण—

- (क) कम से कम चौबीस घंटे की लिखित सूचना देने के पश्चात्, सूर्योदय और सूर्यास्त के बीच किसी भी समय, किसी परिसर में प्रवेश कर सकेगा या उसका निरीक्षण कर सकेगा या अपने अधीनस्थ किसी अधिकारी को, किसी परिसर में प्रवेश करने तथा उसका निरीक्षण करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगा; या
- (ख) लिखित आदेश द्वारा किसी व्यक्ति से यह अपेक्षा कर सकेगा कि वह उसके निरीक्षण के लिये ऐसी पुस्तकें या दस्तावेज जो कि जांच से सुसंगत हों, ऐसे समय तथा ऐसे स्थान पर जैसा कि आदेश में विनिर्दिष्ट किया जाए, प्रस्तुत करे.

(४) किराया अधिकरण, यदि वह उचित समझे तो विचाराधीन मामले की विशेष जानकारी रखने वाले किसी एक या अधिक व्यक्तियों को उसके समक्ष की कार्यवाही में उसे सलाह देने के लिये असेसर (कर निर्धारक) या वेल्यूअर (मूल्यांकक) के रूप में नियुक्त कर सकेगा.

(५) किराया अधिकरण द्वारा पारित किये गये किसी आदेश में लिपिकीय या गणित संबंधी भूल या किसी आकस्मिक लोप से उत्पन्न कोई अन्य त्रुटि किसी भी पक्षकार की ओर से या अन्यथा उसे आवेदन प्राप्त होने पर किसी भी समय किराया अधिकरण द्वारा ठीक की जा सकेगी.

(६) किराया अधिकरण, दण्ड प्रक्रिया संहिता, १९७३ (१९७४ का २) के उपबंधों के अधीन जुर्माने की वसूली के लिये न्यायिक मजिस्ट्रेट प्रथम श्रेणी की शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा और किराया अधिकरण, ऐसी वसूली के प्रयोजन के लिये उक्त संहिता के अधीन मजिस्ट्रेट समझा जाएगा.

(७) किराया अधिकरण द्वारा किया गया कोई आदेश या इस अध्याय के अधीन अपील या पुनरीक्षण या पुनर्विलोकन में पारित कोई आदेश, किराया अधिकरण द्वारा किसी सिविल न्यायालय की डिक्री के समान, निष्पादन योग्य होगा और इस प्रयोजन के लिये किराया अधिकरण को सिविल न्यायालय की शक्तियां प्राप्त होंगी.

(८) किराया अधिकरण, एक पक्षीय पारित किसी आदेश को अपास्त कर सकेगा यदि व्यथित पक्षकार आवेदन प्रस्तुत करता है तथा उसका यह समाधान कर देता है कि सूचना की तामीली सम्यक् रूप से नहीं की गई थी या मामले की सुनवाई के समय उपसंजात न होने के लिये उसके पास पर्याप्त हेतुक थे.

(९) इस अधिनियम में अभिव्यक्त रूप से अन्यथा उपबंधित के सिवाय, किराया अधिकरण द्वारा किया गया प्रत्येक आदेश, अपील के विनिश्चय के अध्याधीन रहते हुए अंतिम होगा तथा किसी मूल वाद, आवेदन या निष्पादन कार्यवाहियों में प्रश्नगत नहीं किया जाएगा.

अपील.

३३. (१) किराया अधिकरण द्वारा पारित प्रत्येक अंतिम आदेश की, ऐसे अपीली किराया अधिकरण को अपील होगी, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर परिसर अवस्थित है, और ऐसी अपील, अंतिम आदेश की तारीख से तीस दिन की कालावधि के भीतर, ऐसे अंतिम आदेश की प्रति के साथ प्रस्तुत की जाएगी.

(२) अपीली किराया अधिकरण उपधारा (१) के अधीन अपील प्रस्तुत होने पर प्रत्यर्थी को अपील की प्रति के साथ नोटिस तामील करेगा और प्रत्यर्थी पर अपील की सूचना की तामीली की तारीख से अधिक से अधिक ३० दिन के भीतर सुनवाई नियत करेगा और अपील का निपटारा प्रत्यर्थी पर अपील की सूचना की तामीली की तारीख से एक सौ बीस दिन की कालावधि के भीतर किया जाएगा.

(३) जहां अपीली किराया अधिकरण न्यायसंगत और उचित विनिश्चय पर पहुंचने के हित में यह आवश्यक समझता है, वहां वह अपील में कार्यवाहियों के किसी भी प्रक्रम पर दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिये अनुज्ञात कर सकेगा तथापि आवेदकों को यह सुविधा, सुनवाई के दौरान केवल एक ही बार उपलब्ध होगी.

(४) अपीली किराया अधिकरण, उसके विवेकानुसार, अपील के लंबित रहने के दौरान, ऐसा अन्तर्वर्ती आदेश पारित कर सकेगा, जैसा कि वह उचित समझे।

(५) (क) अपील का विनिश्चय करते समय, अपीला किराया अधिकरण, उसके लिये कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात्, किराया अधिकरण द्वारा पारित किसी आदेश की पुष्टि कर सकेगा, उसे अपास्त या उपांतरित कर सकेगा;

(ख) अपीली किराया अधिकरण का विनिश्चय अंतिम होगा और उस आदेश के विरुद्ध आगे कोई और अपील या पुनरीक्षण नहीं होगा।

(६) किसी भी पक्षकार के आवेदन पर और पक्षकारों को नोटिस देने के पश्चात् तथा उनमें से उनकी सुनवाई के पश्चात्, जिनकी कि सुनवाई के लिये बांछा की गई हो, या स्वप्रेरणा पर, मुख्य अपीली किराया अधिकरण, किसी मामले को, किसी भी प्रक्रम पर एक किराया अधिकरण से किसी अन्य किराया अधिकरण को निपटारे के लिये अंतरित कर सकेगा।

(७) जहां कोई मामला उपधारा (६) के अधीन अंतरित किया गया हो वहां किराया अधिकरण जिसको मामला अंतरित किया गया है, अंतरण के आदेश में किसी विशेष निदेश के अध्यक्षीन रहते हुए, उस प्रक्रम से कार्यवाही करेगा जिस पर कि वह अंतरित किया गया था।

३४. (१) किराया अधिकरण किसी पक्षकार के आवेदन पर, विहित की गई रीति में, इस अधिनियम के अधीन पारित किये गये किसी अंतिम आदेश या किसी अन्य आदेश को, निम्नलिखित रीतियों में से कोई एक या अधिक रीतियों को अपनाते हुए निष्पादित करेगा, अर्थात् :—

- (क) उस व्यक्ति को परिसर का कब्जा सौंपना जिसके पक्ष में विनिश्चय किया गया है;
- (ख) विरोधी पक्षकार की जंगम या स्थावर संपत्ति की कुर्की या विक्रय;
- (ग) विरोधी पक्षकार की गिरफ्तारी और निरोध;
- (घ) विरोधी पक्षकार के किसी एक या एक से अधिक बैंक खातों की कुर्की और ऐसे खाते से संदत्त किये जाने वाले आदेश की रकम की तुष्टि;
- (ङ) किसी अधिवक्ता या किन्हीं अन्य सक्षम व्यक्तियों जिसमें किराया अधिकरण या स्थानीय प्रशासन या स्थानीय निकाय के अधिकारी सम्मिलित हैं, को आदेश के निष्पादन के लिये नियुक्त करना।

(२) किराया अधिकरण, अंतिम आदेशों को निष्पादित करने के लिये स्थानीय शासन या स्थानीय निकाय या स्थानीय पुलिस से सहायता ले सकेगा :

परन्तु पुलिस की सहायता, मुकदमें के पक्षकारों द्वारा, ऐसे खर्च के भुगतान के अध्यक्षीन अभिप्राप्त की जाएगी, जैसा कि किराया अधिकरण द्वारा विनिश्चित किया जाए।

(३) किराया अधिकरण, इस अधिनियम के अधीन पारित किसी अंतिम आदेश या किसी अन्य आदेश के संबंध में निष्पादन कार्यवाहियां संक्षिप्त रीति में संचालित करेगा और विरोधी पक्षकार पर नोटिस की तारीख की तारीख से ३० दिन के भीतर, इस धारा के अधीन किये गये निष्पादन के लिये किये गये आवेदन का निपटारा करेगा।

अध्याय—सात

किराया नियंत्रक प्राधिकारियों की नियुक्ति, उनकी शक्तियां, कृत्य और अपीलें

किराया नियंत्रक प्राधिकारी की नियुक्ति. ३५. कलक्टर, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से किसी अधिकारी को जो डिप्टी कलक्टर की पंक्ति से नीचे का न हो उसकी अधिकारिता के क्षेत्र के भीतर जिसमें यह अधिनियम लागू हो, किराया नियंत्रक प्राधिकारी नियुक्त करेगा.

किराया नियंत्रक प्राधिकारी की शक्ति तथा प्रक्रिया. ३६. किराया नियंत्रक प्राधिकारी की वही शक्तियां होंगी जो अधिनियम की धारा ४, ७, ९, ११, १२, १३, १५, १६ तथा १७ के अधीन किन्हीं कार्यवाहियों में, अधिनियम के अधीन किराया अधिकरण में निहित हैं. अधिनियम की धारा ३१ और ३४ में अधिकथित प्रक्रिया का ऐसे आवेदनों के निपटारे के लिये अनुसरण किया जाएगा.

अपीलें. ३७. (१) इस अधिनियम के अधीन किराया नियंत्रक प्राधिकारी के आदेश के विरुद्ध कोई अपील प्रादेशिक क्षेत्राधिकार रखने वाले अपीली किराया अधिकरण को होगी.

(२) उपधारा (१) के अधीन कोई अपील किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा किए गए आदेश की तारीख से तीस दिन के भीतर प्रस्तुत की जाएगी.

(३) इस अधिनियम में अभिव्यक्त रूप से अन्यथा उपबंधित के सिवाय, किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा किया गया प्रत्येक आदेश अपील में विनिश्चय के अध्वधीन, अंतिम होगा और किसी मूलवाद, आवेदन या निष्पादन की कार्यवाहियों में प्रश्नगत नहीं होगा.

अध्याय—आठ

प्रकीर्ण

कतिपय विषयों के संबंध में सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन. ३८. (१) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, कोई सिविल न्यायालय, कोई वाद या कार्यवाही जहां तक कि वह इस अधिनियम के उपबंधों से संबंधित हो, ग्रहण नहीं करेगा.

(२) किराया अधिकरण की अधिकारिता अनुसूची-एक के अनुसार प्रस्तुत किए गए किराएदारी संविदा तक सीमित होगी और परिसर के हक (स्वत्व) और स्वामित्व के प्रश्न इसकी अधिकारिता से परे होंगे.

न्यायालय फीस. ३९. (१) न्यायालय फीस अधिनियम, १८७० (१८७० का ७) के उपबंध यथास्थिति, किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण या किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष दिये जाने वाले आवेदनों तथा की जाने वाली अपीलों के संबंध में लागू होंगे.

(२) किराया अधिकरण को कब्जे की वापसी के लिए किए गये आवेदनों और अपीली किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई अपीलों के ज्ञापन को न्यायालय फीस की संगणना करने के प्रयोजन के लिए, भू-स्वामी तथा किराएदार के बीच वादों के रूप में माना जाएगा.

(३) किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किए गए आवेदन पर, न्यायालय फीस ऐसी होगी जो सिविल न्यायालय में प्रस्तुत किए गये अन्तर्वर्ती आवेदन पर होती है.

४०. इस अधिनियम के अधीन नियुक्त किए गए किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण तथा किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समस्त सदस्य भारतीय दण्ड संहिता, १८६० (१८६० का ४५) की धारा २१ के अर्थ के अंतर्गत लोक सेवक समझे जाएंगे.

किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण तथा किराया नियंत्रक प्राधिकारी के सदस्य लोक सेवक समझे जाएंगे.

४१. किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण के सदस्य, उच्च न्यायालय के प्रशासनिक और अनुशासनिक नियंत्रण के अधीन कार्य करेंगे.

किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के सदस्य उच्च न्यायालय के अधीन कार्य करेंगे.

४२. किसी किराया अधिकरण या अपीली किराया अधिकरण या किराया नियंत्रक प्राधिकारी के विरुद्ध किसी ऐसी बात के लिए जो इस अधिनियम के अनुसरण में सद्भावपूर्वक की गई है या जिसका सद्भावपूर्वक किया जाना आशयित है, कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी.

सद्भावपूर्वक की गई कार्रवाई का संरक्षण.

४३. (१) राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के उपबन्धों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बना सकेगी.

नियम बनाने की शक्ति.

(२) इस अधिनियम के अधीन बनाए गए समस्त नियम, इनके बनाए जाने के पश्चात्, यथाशक्यशीघ्र, विधान सभा के पटल पर रखे जाएंगे.

४४. (१) यदि इस अधिनियम के उपबन्धों को प्रभावशील करने में कोई कठिनाई उद्भूत होती है, तो राज्य सरकार, आदेश द्वारा, जो इस अधिनियम के उपबन्धों से असंगत न हो, कठिनाई को दूर कर सकेगी:

कठिनाइयां दूर करने की शक्ति.

परन्तु ऐसा कोई आदेश इस अधिनियम के प्रारम्भ होने से दो वर्ष की कालावधि का अवसान हो जाने के पश्चात् नहीं किया जाएगा.

(२) इस धारा के अधीन किया गया प्रत्येक आदेश, उसके किए जाने के पश्चात्, यथाशक्यशीघ्र, विधान सभा के पटल पर रखा जायेगा.

४५ (१) मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, १९६१ (क्रमांक ४१ सन् १९६१) एतद्वारा निरसित किया जाता है.

निरसन तथा व्यावृत्ति.

(२) ऐसे निरसन के होते हुए और इस अधिनियम के उपबन्धों के अधधीन रहते हुए, उक्त अधिनियम के अधीन के समस्त मामले तथा अन्य कार्यवाहियां जो इस अधिनियम के प्रारंभ पर लंबित हैं, उक्त अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार इस प्रकार चालू रहेंगी तथा निपटाई जाएंगी मानो कि उक्त अधिनियम प्रवृत्त था और यह अधिनियम पारित नहीं किया गया था :

परन्तु इस अधिनियम के प्रवृत्त होने के १८० दिन की कालावधि के भीतर, निरसित अधिनियम के अधीन लंबित किसी वाद या अपील या कोई अन्य कार्यवाहियां इस अधिनियम के अधीन और इस अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार ऐसे वाद या अपील या किसी अन्य कार्यवाही की विषय-वस्तु के संबंध में वादी को नया आवेदन फाइल करने की स्वतंत्रता के साथ वापिस लेने का हकदार बनाएंगी और परिसीमा के प्रयोजनों लिए यदि ऐसा आवेदन इस अधिनियम के प्रारंभ होने के २७० दिन की कालावधि के भीतर फाइल किया जाता है तो इसे, उस वाद के फाइल किए जाने की तारीख से फाइल किया गया समझा जाएगा, जिसे वापस ले लिया गया था और अपील या अन्य कार्यवाहियों की वापसी की दशा में उस तारीख से जिससे ऐसा वाद या ऐसी अपील या कार्यवाही उद्भूत हुई थी, फाइल किया गया समझा जाएगा.

अनुसूची—एक

(धारा ४ देखिए)

किराएदारी की जानकारी के लिए प्ररूप

प्रति,

किराया नियंत्रक प्राधिकारी,

.....

१. भू-स्वामी का नाम
२. किराएदार का नाम
३. पूर्व किराएदारी का विवरण, यदि कोई हो :
४. किराएदार को किराए पर दिए गए परिसर का वर्णन, जिसमें अनुलग्न भूमि, यदि कोई हो, सम्मिलित है,
५. वह तारीख जिससे कि किराएदार को कब्जा दिया जाता है:
६. धारा ९ और ११ के अनुसार देय किराया:
७. किराएदार को उपलब्ध कराए गए फर्नीचर और अन्य उपस्कर:
८. देय अन्य प्रभार:—
 - (१) विद्युत:
 - (२) जल:
 - (३) अतिरिक्त साजसज्जा, फिटिंग और साधित्र:
 - (४) अन्य सेवाएं:
९. पट्टा करार, यदि कोई हो, संलग्न करें:
१०. किराएदारी की अवधि (जिस कालावधि के लिए किराए पर दिया है):

भू-स्वामी का नाम और
हस्ताक्षर

किराएदार का नाम और
हस्ताक्षर

अनुसूची—दो
[धारा १६ (१) देखिए]

भू-स्वामी और किराएदार के मध्य संधारण उत्तरदायित्वों का विभाजन

धारा १६ के अनुसार, भू-स्वामी, भाग-क के अधीन आने वाले विषयों से संबंधित मरम्मत के लिए उत्तरदायी होगा और किराएदार भाग-ख के अधीन आने वाले विषयों के लिए उत्तरदायी होगा.

भाग—क

भू-स्वामी के उत्तरदायित्व

१. संरचनात्मक मरम्मत, जो किराएदार द्वारा कारित नुकसान के कारण आवश्यक हो उसको छोड़कर.
२. तीन वर्ष में एक बार दीवारों की बाहरी तथा आंतरिक पुताई तथा दरवाजों तथा खिड़कियों पर पेन्ट करवाना.
३. पाईप बदलना तथा प्लम्बिंग, जब आवश्यक हो.
४. आंतरिक तथा बाहरी विद्युत वायरिंग और उससे संबंधित अनुरक्षण जब आवश्यक हो.
५. सामान्य सुविधाएं तथा सेवाएं जिनमें सम्मिलित है लिफ्ट, जल प्रदाय, सम्पवेल इत्यादि.

भाग—ख

नियत कालिक मरम्मत जो किराएदार द्वारा कराई जाएगी

१. टोंटी (टेप) के वॉशर तथा टोंटी बदलवाना.
२. नाली सफाई.
३. वाटर क्लोजेट की मरम्मत.
४. वाश-बेसिन की मरम्मत.
५. स्नान टब की मरम्मत.
६. गीजर की मरम्मत.
७. सर्किट ब्रेकर्स की मरम्मत.
८. स्विचों तथा साकेटों की मरम्मत.
९. विद्युत उपकरणों की मरम्मत तथा उन्हें बदलवाना, बड़ी आंतरिक तथा बाहरी वायरिंग बदलने को छोड़कर.
१०. किचिन फिक्सचर की मरम्मत.
११. दरवाजों, कप-बोर्ड्स, खिड़कियों आदि के नाँब तथा लॉक को बदलवाना.
१२. फ्लायनेट्स को बदलवाना.
१३. खिड़कियों तथा दरवाजों आदि के कांच पेनल्स बदलवाना.
१४. किराएदार को किराए पर दिए गए या उपयोग किए गए उद्यानों तथा खुले स्थानों का अनुरक्षण.

अनुसूची—तीन

[धारा २० (१) देखिए]

भू-स्वामियों का विशेष प्रवर्ग.

धारा २० की उपधारा (१) में विनिर्दिष्ट भू-स्वामियों का विशेष प्रवर्ग निम्नानुसार है:—

१. ऐसे व्यक्ति जिन्हें उनके नियोजकों द्वारा आवासीय परिसर आवंटित किए गए हैं तथा सेवा समाप्ति या नियमों में परिवर्तन या किसी अन्य कारण से उसे रिक्त करने के लिए कहा गया है.
२. सशस्त्र बल या वायु सेना या जल सेना से निर्मुक्त या सेवानिवृत्त व्यक्ति.
३. शासकीय सेवा से सेवानिवृत्त व्यक्ति.
४. विधवा, विच्छिन्न विवाह या एकल महिला.
५. विकलांग व्यक्ति.
६. ऐसा व्यक्ति जिसकी आयु ६० वर्ष या अधिक है.

उद्देश्यों और कारणों का कथन

किराएदारी को विनियमित करने और भू-स्वामी तथा किराएदार के बीच संतुलित संबंध कायम करने के लिए उपबंध करने के उद्देश्य से वर्तमान विधेयक अर्थात् मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक, २०१० विद्यमान मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, १९६१ (क्रमांक ४१ सन् १९६१) के स्थान पर लाया जाना है.

२. विभिन्न विशेषज्ञों और समितियों (प्रमुख रूप से प्रशासकीय सुधार समिति और राष्ट्रीय नगरीकरण (अर्बनाइजेशन) आयोग द्वारा यह देखा गया है कि किराया नियंत्रण अधिनियमों से, उसके वर्तमान रूप में किराएदार के दीर्घकालीन हितों की पूर्ति नहीं हुई है। उनका विद्यमान निवेश के रख-रखाव और किराए हेतु गृह निर्माण में नये निवेश पर क्षतिकर प्रभाव रहा। राष्ट्रीय आवास नीति (नेशनल हाउसिंग पालिसी), १९९४, ड्राफ्ट, नेशनल हाउसिंग एण्ड हेबिटेड पालिसी, १९९८, नेशनल अर्बन हाउसिंग एण्ड हेबिटेड पालिसी, २००६ और राज्य की हाउसिंग एण्ड हेबिटेड पालिसी, २००७ सभी ने गृह निर्माण में निवेश को प्रोत्साहित करने हेतु वर्तमान किराया नियंत्रण अधिनियमों में सुधार की आवश्यकता पर बल दिया है। जे. एन. एन. यू. आर. एम. (जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय अर्बन रीन्यूवल मिशन) ने किराया नियंत्रण अधिनियम में सुधार को नगरीय सुधार एजेंडा के भाग के रूप में सम्मिलित किया है।

३. भारत सरकार के शहरी विकास मंत्रालय ने विशेषज्ञों की विभिन्न अनुशंसाओं और राज्य सरकार से परामर्श के आधार पर, राज्यों की सरकारों द्वारा विचार के लिए किराया नियंत्रण विधान का एक माडल प्रारूप तैयार किया है।

४. विभिन्न विशेषज्ञों के विचार, किराया नियंत्रण विधान के माडल प्रारूप में दिये गये सुझाव और राज्य में प्रचलित परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक प्रस्तावित किया गया है।

५. अतः यह विधेयक प्रस्तुत है।

भोपाल :
तारीख १९ मार्च, २०१०.

जयंत कुमार मलैया
भारसाधक सदस्य.

प्रत्यायोजित विधि निर्माण के संबंध में ज्ञापन

६. प्रस्तावित मध्यप्रदेश परिसर किरायेदारी विधेयक, २०१० के जिन खण्डों द्वारा राज्य शासन को विधायनी शक्तियाँ प्रत्यायोजित की जा रही हैं, उनका विवरण निम्नानुसार है:—

- खण्ड १.—इस खण्ड के उपखण्ड (२) के परन्तुक द्वारा राज्य सरकार को अधिसूचना द्वारा किसी क्षेत्र या परिसर या भवनों के वर्ग को इस अधिनियम के या उसके किसी उपबन्ध के प्रवर्तन से अपवर्जित करने,
- खण्ड ३.—इस खण्ड द्वारा कतिपय परिसरों को अधिनियम की परिधि से मुक्त किये जाने,
- खण्ड १२.—इस खण्ड के उपखण्ड (४) द्वारा किराया नियंत्रण प्राधिकारी का अंतरिम किराया नियत करने,
- खण्ड १४.—इस खण्ड के उपखण्ड (१) द्वारा किरायेदार को किराया या अन्य प्रभारों के भुगतान में कोई व्यतिक्रम होने पर साधारण ब्याज के भुगतान का दायी बनाने,
- खण्ड १६.—इस खण्ड के उपखण्ड (२) द्वारा किराया नियंत्रण अधिकारी को अपेक्षित मरम्मत कराने के लिये/या मरम्मत हेतु एक मुश्त या किश्तों में रकम देने के लिये निर्देश देने के लिये सशक्त करने,
- खण्ड २४.—इस खण्ड के द्वारा खाली स्थानों के बारे में किराया अधिकरण को भूमि के पृथक्करण करने, भूमि स्वामी को खाली भूमि का कब्जा दिलाने, परिसर के बचे भाग के संबंध में किरायेदार द्वारा देय किराया अवधारित करने और मामले में अन्य उचित आदेश देने के लिये सशक्त करने,
- खण्ड २७.—इस खण्ड में राज्य सरकार को आवश्यकतानुसार किराया अधिकरण गठित करने के लिये सशक्त करने तथा उनके बीच कामकाज के वितरण को विनियमित करने, उच्च न्यायालय के परामर्श से एक किराया अधिकरण के पीठासीन अधिकारी को अन्य किराया अधिकरण के पीठासीन अधिकारी के कृत्यों का निर्वहन करने के लिये प्राधिकृत करने,
- खण्ड २८.—इस खण्ड के उपखण्ड (१) द्वारा राज्य सरकार को आवश्यकतानुसार अपीली किराया अधिकरण के गठन का अधिकार दिये जाने तथा उच्च न्यायालय के परामर्श से एक अपीली किराया अधिकरण के सदस्य को अन्य अपीली किराया अधिकरण के सदस्य के कृत्यों का निर्वहन करने के लिये प्राधिकृत करने,
- खण्ड ३३.—इस खण्ड के उपखण्ड (४) द्वारा अपीली किराया अधिकरण उसके विवेकानुसार अपील के लंबित रहने के दौरान उचित, अन्तर्वर्ती आदेश पारित करने,
- खण्ड ३५.—इस खण्ड द्वारा कलक्टर को राज्य शासन के पूर्व अनुमोदन से डिप्टी कलक्टर की पंति के अधिकारी को, उसके अधिकारिता क्षेत्र के भीतर किराया नियंत्रण प्राधिकारी नियुक्त करने,
- खण्ड ४३.—इस खण्ड द्वारा राज्य सरकार को अधिसूचना द्वारा अधिनियम के उपबन्धों को कार्यान्वित करने के लिये नियम बनाने की शक्ति प्रदान करने,
- खण्ड ४४.—इस खण्ड द्वारा राज्य सरकार को अधिनियम की कठिनाइयों को दूर करने के लिये आदेश जारी करने की शक्ति प्रदान करने,

के संबंध में राज्य सरकार नियम बना सकेगी, जो सामान्य स्वरूप के होंगे।

डॉ. ए. के. पयासी
प्रमुख सचिव
मध्यप्रदेश विधान सभा.